

# sbcdirekt

Nyheter för dig i bostadsrättsföreningens styrelse. [www.sbc.se](http://www.sbc.se)



HELENA HALVARSSON

gare bestämmelser i lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Detta ställer naturligtvis extra krav på bostadsrättsföreningens revisor. Därför kan det vara en förnuftig lösning att anlita en yrkesrevisor som bidrar med den traditionella siffergranskningen tillsammans med en lekmannarevisor som tillför kunskap om bostadsrätten. Lekmannarevisorns roll handlar då ofta om att gå igenom styrelseprotokoll och uppföljning av besluten samt att granska styrelsens arbete.

En granskning och kontroll av föreningens medlems- och lägenhetsförteckning är ett annat område som är speciellt för bostadsrättsföreningar. Både yrkesrevisorn och lekmannarevisorn tar slutligen gemensamt ansvar för att underteckna revisionsberättelsen.

## Vad ska revisorn göra?

**SBC Direkt har genom åren skrivit mycket om arbetsuppgifter och ansvarsområden för styrelsens olika befattningshavare. Men revisorn då, vilken roll ska denne ha?**

Alla föreningar ska ha en revisor – det följer lagen och föreningens stadgar. Men om revisorn ska vara en vanlig medlem (som naturligtvis inte sitter i styrelsen eller är jävig på annat sätt), det vill säga en så kallad lekmannarevisor, eller en proffsrevisor, det bestämmer föreningen själv. Många föreningar väljer att anlita en yrkesrevisor som komplement till en lekmannarevisor. Det finns dock inga lagbundna krav på revisorns kompetens eller auktorisation.

Den bostadsrättsförening som är angelägen om maximal säkerhet väljer naturligtvis att lägga stora resurser på revisionen – en god revision är ett stöd för verksamheten och hjälper styrelsen att fokusera på rätt frågor. Men det kan också vara klokt att – som alltid – lägga ett ekonomiskt perspektiv på valet av

revision. Använder föreningen en kompetent ekonomisk förvaltare och det finns klara rutiner i verksamheten kanske man inte behöver lägga lika stora kostnader på revision som i föreningen där redovisningen sköts på ett mer amatörmässigt sätt.

### Många krav på revisionen

De ”formella” uppgifterna som åligger en revisor finns utförligt reglerat i lagen om ekonomiska föreningar, kapitel 8.

Baserat på god revisionsred ska revisorn, eller revisorerna, granska föreningens räkenskaper och årsredovisning. Deras arbete utmynnar senare i en revisionsberättelse. I det här avseendet påminner revisionen om den som utförs i vilket företag som helst. Men bostadsrättsföreningar styrs dessutom av ytterli-

### Styrelsen har ansvaret

I revisionsberättelsen som tas upp på föreningens stämma uttrycker revisorn som regel inte några direkta värdeomdömen om föreningens förvaltning – om det inte handlar om så grova försummelser så att det kan föranleda skadeståndsanspråk mot en eller flera ledamöter i styrelsen. En så kallad ren revisionsberättelse behandlar bara frågorna om årsredovisningen är upprättad enligt lagen, ansvarsfrihet, fastställande av resultat- och balansräkning samt förslag till resultatdisposition. Tyckandet, och de goda råden levererar revisorerna – om det behövs – i ett särskilt PM till styrelsen.

I och med att detta inte är en offentlig handling kan råden och påpekandena vara både direkta och klagörande. Men det kan också påpekas att revisorn bör och kan användas som en nyttig samtalspartner, men ska inte användas som någon ”överbostadsrättsföreningstyrelse” som faller avgöranden. Ansvaret för att leda och utveckla verksamheten är det styrelsen som ska ta.

# Vänta med att bygga för källsortering

**Nu kommer ett förslag om att skapa ett särskilt investeringsstöd för byggande av utrymme för källsortering i flerfamiljshus. Bidraget ska täcka 30 procent av kostnaden för att bygga dessa utrymnen inom- eller utomhus, dock max 100 000 kronor.**

Förslaget om investeringsstöd kommer från regeringskansliet och är nu ute på remiss. Om tidplanen håller kommer stödet att gälla arbeten som påbörjas mellan 1 januari 2005 och 30 juni 2006. Senast ett halvår därefter ska det nya soputrymmet vara färdigbyggt för att bli bidragsberättigat. Stödet kommer enbart att utgå till flerfamiljshus och inte till villor eller bostadsrättsföreningar som består av småhus. Om flera fastighetsägare vill gå ihop och till exempel bygga ett nytt källsorteringshus på gården kan stödet också delas upp.

Eftersom detta investeringsstöd, till skillnad mot ROT-bidraget, omfattar både arbete och materialkostnader finns det således en god anledning att avvakta

med investeringar för källsorteringsutrymnen tills Riksdagen fattat beslut om att inrätta stöd.

## Ökade driftskostnader

Som krav för att bevilja investeringsstödet föreslår regeringen att servicenivån för de boende förbättras avseende möjligheten att lämna källsorterat avfall. Hushållen ska ges möjlighet till fastighetsnära källsortering av minst förpackningar, returpapper, hushållsbatterier, elektriskt och elektroniskt avfall samt övrigt farligt avfall. Det kommer alltså krävas utrymme för fem sopkärl utöver den nuvarande insamlingen av hushållssopor. Det finns dock inget krav på att alla fraktioner ska samlas ihop i ett och samma utrymme. Ett annat krav är att inget annat stöd, till exempel ROT-avdrag, utgår för investeringen.

De ökade driftskostnaderna som källsorteringen medför, till exempel omhändertagandet av farligt avfall förutsätter utredningen att bostadsrättsföreningen bekostar. Hur mycket sophanteringskostnaderna förändras beror på hur sop-

taxorna är konstruerade – här varierar det mycket både mellan olika kommuner och i vissa fall även inom kommunerna. En annan kostnad som fastighetsägaren förutsätts ta är eventuellt bortfallande hyresintäkter från den yta som källsorteringen kräver.

## Planera redan nu

Planerar ni att bygga nya utrymnen för sophantering är det en god idé att redan nu kontakta er byggnadsnämnd/stadsbyggnadskontor. Dels kan de ge goda råd om vilka utrymnen som krävs för sortering av respektive fraktioner av sopor, dels kan ni diskutera vilka eventuella detaljplane- och bygglovsfrågor som behöver lösas. Att till exempel bygga ett nytt sophus i ett bostadsområde kan vara kontroversiellt, trots att syftet är gott.

Om och när Riksdagen fattar beslut om att införa stödet, så ska ansökan om stöd lämnas till och prövas av länsstyrelsen i det län där den aktuella fastigheten är belägen. Stödet kommer att utbetalas genom en kreditering på fastighetsägarens skattekonto.

## ► Lär mer om revision och revisorns roll

I höst arrangerar SBC kurser i Stockholm, Göteborg och Malmö för förtroendevalda revisorer och suppleanter. Kursen ger kunskaper och verktygen för att du ska kunna genomföra en effektiv revision i samverkan med föreningens yrkesrevisor. Syftet är att visa vilka särskilda kontroller du behöver göra för att vara säker på att inte missa något väsentligt.

Innehåll:

- Genomgång av aktuell lagstiftning.
- Bostadsrättsföreningens organisation med fokus på revision.
- Vem kan vara revisor?
- Kompetens- och jävsfrågor.
- Planering av revisionsarbetet samt granskningens innehåll.
- Samverkan mellan förtroendevald revisor och yrkesrevisor.

Läs mer och anmäl dig via SBCs hemsida [www.sbc.se](http://www.sbc.se), eller ring till närmaste SBC-kontor.

## Nytt lagförslag: Radon, ventilation och energi ska redovisas

**Samtliga fastighetsägare ska deklarera vilken energiförbrukning huset har och om det finns en särskild energisparplan upprättad. Det föreslår den så kallade Byggnadsdeklarationsutredningen som i somras lämnade sitt förslag till regeringen.**

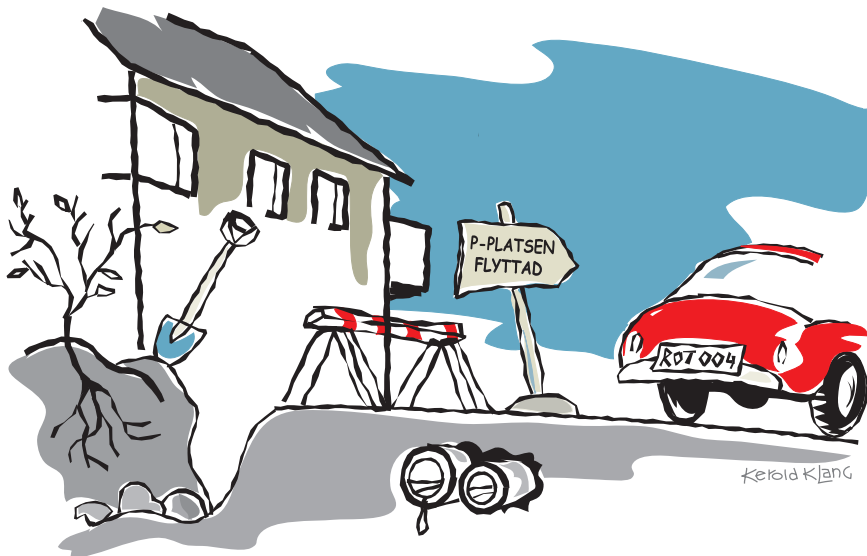
Enligt förslaget ska flera andra uppgifter också framgå av deklarationen, till exempel resultat från den obligatoriska ventilationskontrollen och uppgifter om att radonhalterna är mätta, och i så fall vilka halter som finns i huset. För närvarande genomförs en utredning om det ska krävas en obligatorisk redovisning av respektive hus energiprestanda. Om en sådan föreslås kommer resultaten från mätningen också att ingå i fastighetsdeklarationen. Vidare ska det anges på deklarationen om fastighetsägaren har gjort några enkätundersökningar om inomhusmiljön i huset.

Fastighetsägaren ska även åläggas att anslå fastighetsdeklaration på en plats i huset som är synlig, till exempel på trapphusets anslagstavla. Deklarationerna ska

förnyas med samma intervall som nu gäller för den obligatoriska ventilationskontrollen. Ett exemplar av deklarationen ska också skickas till kommunen. Därefter förs uppgifterna in i ett nytt nationellt register som samordnas med Fastighetsregistret.

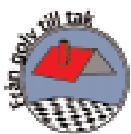
Uppgifterna i deklarationen ska vara tillgängliga för samtliga boende, för blivande hyresgäster eller köpare samt för myndigheter och forskare. Därför ska det bland annat bli obligatoriskt för mäklare att införa uppgifterna i de objektsbeskrivningar som görs i samband med fastighetsförsäljningar.

Om och när detta förslag kommer att förverkligas är dock tveksamt. Enligt SBCs mening är motiven för förslaget så pass otydliga att de knappast motiverar den omfattande verksamhet som obligatoriska deklarationer, kontroller och register medför. Sannolikt är det lättare att stimulera ansträngningarna att förbättra inomhusmiljön och energihushållning med metoder som inte kräver obligatoriska anslag i varje trapphus.



## Dags att planera för mark och parkering

**Sommaren går mot sitt slut. Och det är nu styrelsen och alla medlemmar har i färskt minne vad man bör göra för mark och parkeringsarbeten nästa vår och sommar. En bra start är att lista alla insatser som behöver göras.**



När det gäller mark är planeringen bland de allra viktigaste momenten. Det är till exempel dumt att lägga ny asfalt om man blir tvungen att gräva upp den för att kunna dränera något år senare. Med planering och långsiktighet kan sådana misstag undvikas.

När listan är klar handlar det om att prioritera. Dels efter de önskemål som finns i föreningen och dels efter den ordning som arbetena bäst utförs. När prioriteringen är färdig ska varje åtgärd pris-sättas eftersom det alltid finns en budget eller en ekonomisk begränsning som medför att alla åtgärderna inte kan göras samtidigt.

Fukt- och mögelproblem är vanliga i källarutrymmen. Botemedlet är att dränera om grundmuren och eventuellt täta densamma. Eventuellt bör grundmuren isoleras om källarens användning förändras. Har källaren haft mögelproblem och det finns trä eller andra organiska material kvar som varit mögelangripna måste dessa avlägsnas, annars kvarstår problemen. Detta gäller även kryppgrunder (outgrävda källare).

### Se över kontrakt

Större planteringar nära husgrunden bör undvikas, liksom träd i närheten av fastigheten. Dels för att grenarna kan skada fasaden när de växer och dels för att rötterna kan ta sig in genom kryppgrunden. Rötter har också en förmåga att ta sig in i vattenledningsnätet.

Ska antalet parkeringsplatser bli färre bör man tänka på att parkering utomhus oftast regleras med ett arrendeavtal. Ett arrendekontrakt kan ha lång uppsägnings-tid och därför bör man se över avtalen inför sommarens arbeten.

Finns det önskemål om flera motor-värmaruttag till vintern bör dessa arbeten beställas snarast möjligt. Ska de kompletteras till nästa sommar bör det finnas med i planeringen eftersom man gräver ner kabel i de flesta fall.

### Märk ut ledningar

Om gräsmattor eller grusytor ska beläggas med asfalt eller plattor måste vatten-avrinningen ses över. Sådana ytor ska aldrig luta in mot huset, utan luta mot en gräsmatta eller grusplan – om det inte anläggs dagvattennät med brunnar som tar hand om regnvattnet.

Leds vattnet över en större yta som också används som gångstråk kommer det att innebära att området behöver sandas mer under vintersäsongen.

Annars är risken att vattnet som rinner dagtid kommer att frysa nattetid med en större halkrisk som följd.

Sist och kanske viktigast är att göra en utmärkning av elledningar, telefonledningar, gas, vatten- och avloppsledningar, innan en grävmaskin sätter skopan i jorden. Har det gjorts en upphandling så ska ansvaret för märkningen vara reglerad. Men det är bättre att göra denna viktiga åtgärd en gång för mycket än att den blir bortglömd.

## Hissbidrag för ökad tillgänglighet

Hissbidraget ska stimulera installation av hissar i flerfamiljshus så att tillgängligheten för äldre och rörelsehindrade förbättras.

Bidrag kan lämnas för installation av hiss eller annan lyftanordning i flerbostadshus i samband med underhåll, om-, till- eller påbyggnad av hus som har minst tre våningar. Installation ska påbörjas under perioden den 15 april – 31 december 2004.

Bidrag lämnas med ett belopp som motsvarar en fjärdedel av kostnaden för installationen, dock högst med 250 000 kronor. Boverket, som fördelar bidraget, har sammanlagt 30 miljoner kronor att fördela i Sverige.

Ytterligare information kan man få från Länsstyrelsen i ert län. De tar också emot bidragsansökningarna.

## Tänk på hyrorna ...

Hyrorna från lokaler eller bostäder är en viktig intäkt för många föreningar. Men de kräver årlig översyn – och ibland också förhandlingar. Missar styrelsen att iaktta rätt procedurer vid ombyggnader i huset eller uppsägningar kan det till och med leda till att styrelsen blir skadeståndsskyldig – inte bara visavi hyresgästen – utan även personligen mot föreningens medlemmar. Därför väljer många styrelser att utnyttja professionell hjälp från till exempel SBCs jurister med förberedelser och genomförande av hyresförhandlingarna. I Stockholm har juristerna nyligen gått ut med erbjudande att även företräda bostadsrättsföreningarna i bostads-hyresförhandlingar.

September/oktober är rätt tidpunkt för att ta tag i de här frågorna. Många lokalhyreskontrakt måste till exempel sägas upp vid årsskiftet och det krävs tid för att föreningen ska skaffa sig en välgrundad uppfattning om både marknadsläge och eventuellt tillkommande lokalbehov för till exempel källsortering av sopor.

# Höstens bostadsrättsskola

## – kurser för alla

BostadsrättsSkolans höstprogram har skickats hem i brevlådan till alla medlemsföreningar under augusti. Vi skulle uppskatta om ni som är kontaktpersoner med SBC i er förening sprider kursinformationen så att de som kan ha intresse av att gå viss kurs verkligen får kännedom om den. Notera att hela kursprogrammet också finns på [www.sbc.se](http://www.sbc.se), där man kan göra kursanmälan direkt till SBC. BostadsrättsSkolan har kurser i höst som vänder sig inte bara till styrelseledamöter utan till alla som har intresse av att lära sig mer om bostadsrätt. *Baskurs 1 Bostadsrättskunskap* är en sådan kurs som ger övergripande kunskaper med särskild tyngdpunkt på styrelsens arbete. Tänk på att det kan underlätta att få ihop en styrelse om fler vet vad styrelsearbete i bostadsrätt i praktiken handlar om. Ökade kunskaper kan kort och gott underlätta styrelsevalet och vara ett strategiskt redskap för att få en ännu bättre förening. *Baskurs 2 Styrelsearbete* med fastigheten i fokus ger tips och råd om hur styrelsen sköter daglig drift och löpande underhåll. *Baskurs 3 Att läsa bokslut* är en praktisk genomgång av bokslut i bostadsrättsförening där deltagarna lär sig att tolka siffror och i ord beskriva den egna föreningens ekonomi.

### Påbyggnadskurser

Därutöver finns påbyggnadskurser i specialämnena som exempelvis stambyte, föreningens och medlemmarnas skatter, det nya ROT-avdraget, föreningen som lokalhyresvärd eller kurs för revisorer. En djupdykning i bostadsrättslagen (kurs 7) tar upp vissa svårare ärendetyper som alla styrelser förr eller senare får på sitt bord. Det kan gälla till exempel medlemmar som inte betalar eller vilka regler som gäller vid ombyggnad i fastigheten (balkonger, vindar med mera).

Sådana ärenden måste styrelsen kunna hantera på ett professionellt sätt.

### Konflikthantering för första gången

Konflikter inom styrelsen eller mellan föreningsmedlemmar och styrelse är inte ovanliga i föreningar. Konflikter försvårar ett rationellt styrelsearbete till nackdel för en sund utveckling av föreningen. Höstens konfliktthanteringskurs ägnas detta svåra ämne och syftet är att ge konkreta verktyg för hur olika slags konflikter kan och bör hanteras. Man lär sig att se signaler på uppseglande konflikter och får ökad förståelse för generella konfliktmekanismer.

När man går på kurs får man kontakt med andra föreningar och kanske värdefullt erfarenhetsutbyte på köpet. Se kurskostnaden som en investering för en bättre förening. Välkommen till höstens kurser i BostadsrättsSkolan.



### Flera regionarrangemang under hösten

Missa inte Nalenkvällen torsdag 30 september för region Stockholms medlemsföreningar. Särskild inbjudan har skickats ut. Arrangemang i region Mitt och region Syd planeras också. I Uppsala blir det måndag 11 oktober och i Västerås onsdag 13 oktober. Passa på att vika dessa kvällar i almanackan. Tidpunkten för Malmö är inte fastställd ännu.

Vid alla tillfällen blir det underhållning blandat med nyttig information och rådgivning. Inbjudan skickas ut till registrerade kontaktpersoner, men givetvis gäller inbjudan styrelsen och enskilda bostadsrättshavare i föreningen i mån av plats.

## Frågor och svar

**På ett styrelsemöte togs "underhållsplanen" för fastigheten upp. Är det något som funnits länge? Jag är nyligen invald i styrelsen och har inte hört talas om det förut.**

**SVAR** Ja, att upprätta en underhållsplan är ingenting nytt. En sådan görs upp för att underhållet ska kunna skötas på ett effektivt och bra sätt.

I en sådan plan dokumenteras helt enkelt vilka åtgärder som är aktuella att göra år för år, sedan prissätts åtgärderna och summeras årsvis. På så sätt får man en enkel, om än något grov, kostnads- och tidsplan där man kan se hur mycket medel som årligen behöver fonderas för att täcka underhållskostnaderna.

Det lönar sig ofta att anlita en fackman när en underhållsplan ska upprättas. Han hjälper till med att bedöma skicket på olika byggnads- och installationsdelar, prissätta åtgärderna och sammanställa dem så att underhållsrenoveringen blir så effektiv som möjligt.

**Kan man på något sätt avtala bort föreningens skyldighet att sköta det yttre underhållet i en förening med enfamiljshus?**

**Om man får det, räcker det med ett stämmobeslut eller krävs speciella avtal med alla medlemmar?**

**SVAR** Nej, det kan man inte avtala bort. Föreningen som ägare till hela fastigheten ansvarar enligt lag för det yttre underhållet. Däremot kan föreningen "leja" sina medlemmar att "hjälpa till" med det yttre underhållet men detta kan endast ske på frivillig väg. Det juridiska ansvaret för både resultatet och eventuella "arbetsolyckor" som sker under arbetet på föreningens hus ligger alltid kvar på föreningen.



Adress SBC, Luntmakargatan 18, Box 1353, 111 83 Stockholm Telefon 08-50 11 50 00, [sbcdirekt@sbcsbc.se](mailto:sbcdirekt@sbcsbc.se) [www.sbc.se](http://www.sbc.se).  
För insänt ej beställt material ansvaras ej. SBC Direkt finns också att läsa på [www.sbc.se](http://www.sbc.se). Använd föreningens namn och medlemsnummer som framgår av adressetiketten ovan för att logga in.